QORTI ĊIVILI PRIM'AWLA

(Ġurisdizzjoni Kostituzzjonali)

ONOR. IMĦALLEF TONI ABELA LL.D.

Seduta ta' nhar it-Tlieta, 30 ta' Novembru, 2021

Numru

Rikors Numru 264/20 TA

Wilhelmina Antida Sottile Attard (K.I. 867549M)

vs

Jane Mifsud (K.I. 141966M)

Avukat tal-Istat

Il-Qorti:

Rat ir-Rikors Kostituzzjonali tar-Rikorrenti ppreżentat fil-11 ta' Novembru 2020 li permezz tiegħu talbet is-segwenti:-

i. "Illi r-rikorrenti hija proprjetarja unika tal-fond ossia hanut **20, Triq Santa Lucija, Valletta,** li ilu mikri ghal eghxieren ta' snin lill-intimata Jane Mifsud jew l-antekawza minnha, llum versu l-kera annwali ta' **€1,102.06c** fis-sena li jithallsu bis-sitt xhur bil-quddiem kull l-1 ta' Awwissu u kull l-1 ta' Frar ta' kull sena, liema fond kien originarjament inkera skond skrittura tal-25 ta' Jannar 1993 fl-atti tan-Nutar Dottor Paul Pullicino, **"<u>Dokument A</u>"** hawn anness, liema lokazzjoni kellha tigi fi tmiemha fl-1 ta' Frar 1994.

ii. Illi l-proprjetà in kwistjoni ppervjeniet ghand ir-rikorrenti per via di successione e divisione skond kuntratt tas-26 ta' Awwissu 2020 fl-atti tan-Nutar Dottor Marco Farrugia, kopja hawn annessa u mmarkata

bhala **"Dokument B"**, mill-ereditá tal-mejta ommha Helma Attard li mietet fit-23 ta' Lulju 2017.

iii. Illi r-rikorrenti u l-antekawza minnha kienu u għadhom obbligati illi jġeddu l-kirja indefinittivament bl-istess kera u kundizzjonijiet minħabba d-disposizzjonijiet infami tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta.

iv. Illi l-Artikolu 3 tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta jiddisponi illi *"sid il-kera ta' xi fond ma jistax, meta jagħlaq iż-żmien tal-kiri ... jirrifjuta li jġedded il-kiri jew li jgħolli l-kera jew li jagħmel kundizzjonijiet ġodda tat-tiġdid tal-kiri mingħajr il-permess tal-Bord"* u l-Artikolu 4 tal-istess Kap. 69 jgħid li l-Bord li Jirregola l-Kera jista' jawmenta l-kera **biss** sa massimu li ma jeċċedix l-40% ta' kemm setgħet kienet il-kera ġusta tal-fond fl-4 ta' Awissu 1914. Skont l-Artikolu 2 ta' din l-istess Liġi, il-fond in kwistjoni jaqa' taht it-tifsira li l-liġi tagħti lill-kelma *"ħanut"* u għalhekk skont l-Artikolu 9 (b) tal-Kap. 69 lanqas ma tista' ssir talba għar-ripreża tal-fond mir-rikorrenti għall-użu tagħhom.

v. Illi l-awmenti fil-kera li hija intitolata għalihom ir-rikorrenti skond l-Kap. 69 u l-Att X tal-2009 huma miżeri għall-aħħar meta paraġunati mal-valur lokatizju tal-fond fis-suq u l-potenzjal tiegħu u għalhekk tali disposizzjonijiet ma joħolqu l-ebda bilanċ bejn l-interess ġenerali u l-interess tas-mittenti u anzi jkomplu jikkalpestaw id-drittijiet fundamentali tas-sidien.

vi. Illi l-protezzjoni mogħtija lill-inkwilin bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta u tal-Att X tal-2009 mhumiex gusti u ma jikkreawx bilanc ta' proporzjonalità bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilin stante li l-valur lokatizzju tal-fond huwa ferm ogħla minn dak stabbilit fil-liġi u għalhekk jilledu l-Kostituzzjoni ta' Malta u l-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u l-Artikolu 6 tal-istess Konvenzjoni.

vii. Illi r-rikorrenti m'għandhiex rimedju effettiv ai termini tal-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropea stante illi huma ma jistgħux jżidu l-kera b'mod ekwu u ġust skond il-valur tas-suq ta' llum stante illi dak li effettivament huma jistgħu jirċievu huwa dak kif limitat bil-Kap. 69 ul-Kap. 16 tal-Ligijiet ta' Malta.

viii. Illi dan kollu diga' ġie determinat fil-kawżi ***'Amato Gauci Vs Malta'***, deċiża mill-Qorti Ewropea tad-Drittijiet Fundamentali tal-Bniedem fil-15 ta' Settembru 2009; ***'Lindheim and others Vs Norway'*** deċiża fit-12 ta' Ġunju 2012; u ***'Zammit and Attard Cassar vs Malta'***, kawża nru. 1046/12 deciża fit-30 ta' Lulju 2015.

ix. Illi ġialadarba l-mittenti qed isofru minn nuqqas ta' *"fair balance"* bejn l-interessi ġenerali tal-komunita' u l-bżonnijiet u protezzjoni tad-drittijiet fundamentali tal-bniedem kif deċiż inter alia f' ***'Beyeler vs Italy'*** (Rikors nru. 33202/96), u għalhekk ma ġiex rispettat il-prinċipju ta' proporzjonalità, kif ġie deċiż inter alia f'***'Almeida Ferreira et vs Portugal'*** tal-21 ta' Diċembru 2010, għandu jiġi dikjarat illi d-drittijiet fundamentali tas-sidien qed jiġu leżi bid-dispozizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta .

x. Illi r-reġolamenti ta' kontroll tal-kera huma interferenza mad-dritt tas-sidien għall-uzu tal-proprjeta' tagħhom stante illi l-kirja sfurżata lill-intimati inkwilini u r-restrizzjonijiet fuq id-dritt tas-sidien li jitterminaw l-istess kirja jikkostitwixxi kontroll tal-użu tal-proprjeta' fit-termini tat-tieni paragrafu tal-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea (*vide* ***'Hutten-Czapska vs Poland'*** nru. 35014/97, §§ 160-161, ECHR 2006-VIII, ***'Bitto and Others vs Slovakia'***, nru. 30255/09,

§ 101, 28 ta' Jannar 2014 u ***'R&L, s.r.o. and Others'*** §108) u dan ukoll jinċidi fuq id-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti.

xi. Illi l-valur lokatizju tal-fond *de quo* in kwistjoni huwa ferm ogħla minn dak li l-liġi imponiet li r-rikorrenti għandhom jirċievu b'tali mod illi bid-dispozizzjonijiet tal-Artikolu 1 tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif emendat bl-Att XXXI tal-1995 u l-emendi li saru bl-Att X tal-2009 u l-emendi tal-Att XXVII tal-2018 jilledu d-drittijiet kostituzzjonali kif protetti taht l-Artikolu 1 u 14 tal-Protokol Nru. 1 u l-Artikolu 6 tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk il-Liġi fuq imsemmija għandha tiġi ddikjarata anti-kostituzzjonali u għandha tiġi emendata, kif *del resto* digà ġie deċiż mill-Qorti Ewropeja tad-Drittijiet tal-Bniedem fil-kawzi surreferiti.

xii. Illi inoltre f'kaz simili ghal dak odjern deċiz mill-Qorti Kostituzzjonali nhar it-13 ta' Lulju 2018, Rikors numru 22/2013/1AE fl-ismijiet ***'Evelyn Montebello et vs L-Avukat Generali u s-Soċjetà Filarmonika Maria Mater Gratiæ'*** il-Qorti ddeċidiet illi filwaqt li kumpens ta' €10,000 bħala danni morali kien wieħed xieraq u biżżejjed, ma' dan kellhom jiżdiedu €200,000 bħala kumpens għad-danni pekunjarji. F'sentenza ohra simili moghtija mill-Prim' Awla tal-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) nhar it-8 ta' Frar 2019, rikors numru 15/2013 JA fl-ismijiet ***'Anna Galea et vs L-Avukat Ġenerali u St. Julians Band Club'***, il-Qorti ikkundannat lill-Avukat Ġenerali jħallas lill-atturi s-somma ta' €300,000, in kwantu għal €15,000 in linea ta' danni morali u in kwantu għal €285,000 in linea ta' danni pekunjari, bl-imgħax ta' 8% mid-data tas-sentenża u bl-ispejjeż kollha (inkluż tal-periti nominati mill-Qorti).

xiii. Illi finalment ssir referenza ghas-sentenza Rikors Kostituzzjonali nru. 107/2018 MCH fl-ismijiet ***"John Pace et vs Avukat tal-Istat et"*** deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili (Sede Kostituzzjonali) nhar is-17 ta' Gunju 2020 per S.T.O. Prim' Imhallef Mark Chetcuti, fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €510,000 u ghas-sentenza ***"Lilian Martinelli et vs Avukat Generali et"***, Rikors Nru. 75/2019, deciza mill-Prim' Awla tal-Qorti Civili nhar il-25 ta' Gunju 2020 fejn il-Qorti llikwidat kumpens ta' €256,000 u ddikjarat illi r-rikorrenti ma humiex obbligati jġeddu l-kirja tal-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar, lill-klabb intimat billi huma ntitolati jieħdu lura l-pussess sħih tal-istess fond u illi n-Naxxar Lions Football Club ma jistax jibqa' jistrieħ fuq id-disposizzjonijiet speċjali tal-liġijiet tal-kera biex jibqa' jokkupa l-fond bin-numru 10/11, Victory Square, Naxxar.

xiv. Illi hija hallset t-taxxa tas-successjoni fuq il-fond in kwistjoni ammontanti ghal eluf ta' Ewro, u li biex tibda tara xi qliegh wara li tnaqqas it-taxxa fuq l-income ta' dan il-fond, jridu jghaddu tletin sena, fejn uliedha jkunu jridu jergghu jhallsu t-Taxxa fuq id-Dokumenti fuq l-eredita provenjenti lilhom mill-mejta ommhom.

xv. Illi ghaldaqstant hija qed tirrifjuta li taccetta l-kera minghand l-intimat Nutar Bonello u qed tipprocedi b'din il-kawza kostituzzjonali sabiex tikseb r-rimedji kollha li hija intitolata ghalihom, inkluz l-izgumbrament tal-inkwilin intimat mill-fond *de quo*.

xvi. Illi fiċ-ċirkostanzi r-rikorrenti għandha tirċievi sia danni pekunjarji kif wkoll danni morali bl-interessi kontra l-intimati jew min minnhom u l-iżgumbrament mill-fond *de quo* kawza tal-leżjoni li qed jsofru u ilhom jsofru għal għexieren ta' snin minħabba legislazzjoni inġusta u mhux ekwa u li ma tikkreax bilanċ bejn id-drittijiet tal-inkwilini u dawk tas-sidien.

GHALDAQSTANT ir-rikorrrenti jitolbu bil-qima lil din l-Onorabbli Qorti, prevja kwalsiasi dikjarazzjoni necessarja u opportuna, u ghar-ragunijiet premessi, jghidu l-intimati ghaliex m'ghandhiex:-

I. Tiddikjara u tiddeciedi illi fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea maghmula parti mill-ligi ta' Malta bis-sahha tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Ligijiet ta' Malta);

II. Konsegwentement Tiddikjara u Tiddeciedi illi l-lokazzjoni vigenti tal-fond 20, Triq Santa Lucija, Valletta, a favur tal-intimata Jane Mifsud (K.I. 141966M), u l-provvedimenti tal-Kap. 69tal-Ligijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u ligijiet ohra vigenti jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanciti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea u b'hekk huma nulli u / jew inapplikabbli in konfront tar-rikorrenti ghar-rigward tal-proprjeta' *de quo*;

III. Konsegwentement taghti dawk l-ordnijiet, tohrog dawk l-atti, u taghti dawk id-direttivi li tqis xierqa sabiex twettaq jew tiżgura t-twettiq tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti hekk kif garantiti skond il-Konvenzjoni ghall-Protezzjoni tad-Drittijiet tal-Bniedem u tal-Libertajiet Fundamentali, *inter alia* billi tiddikjara u tiddeciedi illi r-rikorrenti ma hix obbligata ggedded l-kirja tal-fond 20, Triq Santa Lucija, Valletta, lill-intimata Jane Mifsud (K.I. 141966M) u tiddikjara ghalhekk illi r-rikorrenti hija intitolata tirriprendi l-pussess shih tal-istess fond;

IV. Tiddikjara u tiddeciedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli ghal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-lezjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawza tal-fatti fuq spjegati fejn *inter alia* ma giex kkreat bilanc gust bejn id-drittijiet tas-sid u dawk tal-inkwilini, stante illi l-lokazzjoni sfurzata a tenur tal-Kap. 69 tal-Ligijiet ta' Malta, fost infrazzjonijiet ohra, ma tirriflettix is-suq u lanqas il-valur lokatizju tal-proprjeta' in kwistjoni;

V. Tillikwida l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji kif sofferti mir-rikorrenti, ai termini tal-ligi;

VI. Tikkundanna lill-Avukat tal-Istat jhallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-ligi, bl-imghax legali mid-data tal-prezentata tal-kawza odjerna sad-data tal-effettiv pagament.

Bl-ispejjez kollha u bl-ingunzjoni ta' l-intimati ghas-subizzjoni."

Rat ir-Risposta tal-Intimat Avukat Ġenerali ppreżentata fil-11 ta' Diċembru 2020 li permezz tagħha wieġeb is-segwenti:-

1. "Illi fl-ewwel lok, ma jidhirx li l-ilmenti mqanqla mir-rikorrenti huma ġustifikati għaliex peress illi l-kera saret wara id-19 ta' Ġunju 1931 (id-data tad-dħul fis-seħħ tal-Kap 69) is-sitwazzjoni li qiegħda tilmenta minnha r-rikorrenti ġiet maħluqa minnha stess jew mill-antenati

tagħha. Dan jingħad għaliex f'każ li r-rikorrenti (jew il-persuna li daħal fil-ftehim lokatizju) daħlet għal ftehim lokatizju wara dħul fis-seħħ tal-Kap 69 tal-Liġijiet ta' Malta hija għażlet li toqgħod għad-dispożizzjonijiet tal-istess Kapitolu u għaldaqstant kienet konsapevoli tar-reġim legali li jiggverna dak il-ftehim dak iż-żmien u għandu jipprevali l-prinċipju *pacta sunt servanda*;

2. Illi mir-rikors promotur jidher li r-rikorrenti qiegħda tilmenta mill-Att X tal-2009 iżda dawn l-ilmenti m'humiex ġustifikati għaliex l-għan ta' l-imsemmi Att kien li ssir ġustizzja soċjali mas-sidien ta' proprjetà mikrija u b'mod gradat jilliberalizza l-kirjiet li saru qabel l-ewwel ta' Ġunju, 1995, kif ukoll biex ipoġġi s-sisien li jwassal għall-suq ta' kera li jiffunzjona sew u b'hekk jipprovdi alternattiva xierqa ghall-akkommodazzjoni adegwata u affordabbli;

3. Illi bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikat mir-rikorrenti ma jistax jintlaqat mill-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta minħabba li skont l-artiklu 37(2)(f) tal-Kostituzzjoni, ebda ħaġa f'dan l-artikolu m'għandha tinftehem li tolqot l-għemil jew ħdim ta' xi liġi safejn din tkun tipprovdi għat-teħid ta' pussess jew akkwist ta' proprjetá li sseħħ fil-kuntest ta' kirja;

4. Dejjem bla ħsara għal dak fuq imsemmi, l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta indikata mis-soċjeta` rikorrenti mhuwiex applikabbli għaliex il-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta bħala liġi eżistenti qabel l-1962 jinsab protett u mħares bl-artikolu 47(9) tal-Kostituzzjoni. Dan l-artikolu jipprovdi testwalment li, "*Ebda ħaġa fl-artikolu 37 ta' din il-Kostituzzjoni ma għandha tolqot il-ħdim ta' xi liġi fis-seħħ minnufih qabel it-3 ta' Marzu, 1962 jew xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tissostitwixxi xi liġi magħmula fi jew wara dik id-data li temenda jew tisostitwixxi xi liġi fis-seħħ minnufih qabel dik id-data (jew xi liġi li, minn żmien għal żmien, tkun emendata jew sostitwita bil-mod deskritt f'dan is-subartikolu)...";*

5. Illi f'kull każ, l-invokazzjoni tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni huwa għal kollox improponibbli, għaliex dan l-artikolu jgħodd biss meta jkun hemm teħid obbligatorju tal-proprjeta`. Tassew sabiex wieħed jista' jitkellem dwar teħid imġiegħel jew obbligatorju persuna trid tiġi mneżża' minn kull dritt li għandha fuq dik il-proprjeta` bħal meta jkun hemm ordni ta' esproprijazzjoni ta' xiri dirett. Pero` dan mhuwiex il-każ hawnhekk, għaliex bl-applikazzjoni tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta r-rikorrenti ma tilfux għal kollox il-jeddijiet kollha fuq il-ġid in kwistjoni. Jiġi b'hekk li l-ilment tar-rikorrent mhuwiex milqut fil-parametri tal-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni ta' Malta u konsegwentmenet għandu jiġi mwarrab;

6. Illi mingħajr ħsara għall-premess, safejn ir-rikorrenti qiegħda preżumibilment tattakka d-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta'

Malta mil-lenti tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja, l-esponent iwieġeb li skont il-*proviso* ta' dan l-artikolu protokollari l-Istat għandu kull jedd li jwettaq dawk il-liġijiet li jidhirlu xierqa biex jikkontrolla l-użu ta' proprjeta` skont l-interess ġenerali. F'dan is-sens huwa magħruf fil-ġurisprudenza li l-Istat igawdi minn diskrezzjoni wiesa' sabiex jistabilixxi liema huma dawk il-miżuri meħtieġa għall-ħarsien tal-interess ġenerali;

7. F'dan il-każ l-indħil tal-Istat fl-użu tal-proprjeta` mikrija mir-rikorrenti taqa' fl-ambitu tal-*proviso* tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokol tal-Konvenzjoni Ewropeja peress li l-miżura ċensurata mir-rikorrenti hija waħda legali għaliex it-tiġdid awtomatiku tal-lokazzjoni u l-kontroll tal-valur tal-kera għall-skopijiet kummerċjali toħroġ mill-liġi stess kif anke rikonoxxut mir rikorrenti fir-rikors tagħha;

8. L-iskop ta' din il-liġi, kif konfermata wara kollox minn ġurisprudenza stabbilita, għandha għan leġittimu u hija fl-interess pubbliku għaliex il-protezzjoni ta' fondi kummerċjali barra li hija maħsuba biex tippreżerva l-vijabbilita` ekonomika ta' intrapriżi kummerċjali, din tipproteġi l-impjieg tal-ħaddiema f'dawn l-intrapriżi, tivvantaġġja lill-konsumatur u tipprovdi stabbilita` fis-servizz pubbliku provdut minn dawn l-azjendi;

9. Illi fuq l-ilment marbut mal-isproporzjon fil-kera, jiżdied jingħad li bid-dħul fis-seħħ tal-artikolu 1531D tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta l-kera dovuta wara l-1 ta' Jannar, 2014, qed tiżdied bil-ħamsa fil-mija (5%) kull sena, li ċertament mhijiex zieda negliġibbli;

10. Magħdud ma' dan, meta wieħed jiġi biex ikejjel il-miżien tal-proporzjonalita` wieħed irid iqis ukol li l-protezzjoni tal-kera skond l-artikolu 1531I tal-Kap. 16 tal-Liġijiet ta' Malta mhijiex għal dejjem, imma hija maħsuba li tintemm fl-2028, li mhuwiex daqstant 'l bogħod. Barra minn hekk, il-manutenzjoni ordinarja li tolqot il-post mikri tmiss biss lill-okkupant u mhux lis-sid;

11. Għalhekk meta wieħed jiżen dan kollu, il-konklużjoni hija li anke dan il-parti tal-ilment tas-soċjeta` rikorrenti dwar in-nuqqas ta' proporzjonalita` mhuwiex ġustifikat għaliex ma hemm l-ebda ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni Ewropeja u għalhekk kull talba marbuta ma' dan l-artikolu mhux mistħoqqa;

12. Illi dejjem mingħajr preġudizzju għas-suespost, *dato ma non concesso*, li din l-Onorabbli Qorti jidhrilha li kien hemm xi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti, fatt li qed jiġi kontestat, l-esponent jirrileva li fiċ-ċirkostanzi odjerni, dikjarazzjoni ta` ksur tkun suffiċjenti u ma hemmx lok għar-rimedji oħra mitluba mir-rikorrenti;

Għaldaqstant, fid-dawl tas-suespost l-esponent umilment jitlob lil din l-Onorabbli Qorti jogħġobha tiċħad it-talbiet kollha tar-rikorrenti bl-ispejjeż kontra tagħha."

Rat ir-Risposta tal-intimata Jane Mifsud ippreżentata fl-14 ta' Diċembru 2020 li permezz tagħha wieġbet is-segwenti:-

1. "Illi qabel xejn l-attrici trid tipprova it-titolu taghha. Trid tipprova li hi tirraprezenta u ghandha l-ishma kollha ta' din il-propjeta` ghax inkella il-gudizzju ma jkunx integru;

2. Illi l-esponenti operat skont il-ligi li stabilixxa l-iStat Malti u ghalhekk l-istess esponenti, li mhiex il-legislatur, ma tistax tirrispondi ghal ebda ligi anke jekk din tkun leziva ta' drittijiet fundamentali altrui;

3. Illi f' sede kostituzzjonali l-esponent ma tistax tigi kkundannata ghal ebda sanzjoni ghax dritt fundamentali jista jigi biss miksur mill-Istat – u ghalhekk ghandu u jista jigi biss raddrizzat mill-Istat. Ghalhekk kull sanzjoni tista tintalab biss fil-konfront tal-iStat. Fil-fatt it-talba ghal hlas ta' kumpens l-attrici ghamlitha biss kontra l-Istat.

4. Illi fil-konfront tal-esponent ma tista tigi addebitata ebda lezjoni ta' drittijiet fundamentali u ghalhekk kull talba ghall-hlas ta' danni lill-attrici fil-konfront tal-esponent ma tistax tregi. Inoltre kull talba ghad-danni kontra l-esponent hi preskritta kemm bil-preskrizzjoni tas-sentejn kif ukoll bil-preskrizzjoni tal-hames snin;

5. Illi intant l-esponent ma wettqet xejn la b' xi att posittiv jew b' xi att negattiv li minhabba fih tista' tkun esposta ghall-hlas ta' danni.

6. Illi l-esponent dejjem imxiet u ghadha qed timxi mal-ligi u bhala tali qabel ma tinbidel dik il-ligi ma tistax tigi ordnata li tigi zgumbrata mill-fond de quo.

7. Illi din il-kirja giet iffirmata fil-25 ta' Jannar 1993 hekk kif esponiet l-attrici – ghalhekk skont l-artikolu 1531 I tal-Kodici Civili l-attrici ghandha tistenna biss tmien snin ohra sabiex il-kirja tintemm. Dak l-Artiklu jghid hekk :

   "Iżda l-kera ta' fond kummerċjali li jkun beda qabel l-1 ta' Ġunju, 1995 għandu f'kull każ jintemm fi żmien għoxrin sena li jibdew jgħaddu mill-1 ta' Ġunju, 2008".

   B' hekk dan l-artiklu tal-ligi jindirizza b' mod tajjeb bizzejjed parti mill-lanjanzi tall-attrici.

8. Illi oltre minn hekk artiklu 1531 D (1) jipprovdi mekkanizmu adegwat biex mill-10 ta' Jannar tal-2010 sa' ma tintemm il-kirja fl-2028, il-kera toghla b' rata fissata mill-istess artiklu. Dan ukoll jindirizza il-lanjanza tal-attrici.

9. Illi mela jekk sa issa l-attrici issubiet lezjoni kostituzzjonali ghax kien hemm kera baxxa u ghax me setghetx ittemm il-kirja, issa bl-emendi fil-ligi il-kera ser tigi fi tmiemha fis-sena 2028; u ukoll ser ikun hemm awment kontinwu tal-kera.

10. Illi a skans ta' ripetizzjoni inutli l-esponent taghmel taghha ir-risposta shiha tal-Avukat tal-Istat sa fejn ma hijiex inkompatibbli ma' dak espost hawn fuq.

11. Illi il-konvenuta ghadha kemm sofriet il-mewt ta' zewgha u dan il-hanut huwa l-uniku sors ta' qligh li ghandha. L-artikli tal-Kodici Civili citati hawn fuq huma prorju intizi biex joholqu bilanc bejn id-drittijiet tas-sidien u l-aspettativi tal-inkwilini u il-bzonnijiet tal-Kummerc in generali fil-pajjiz.

12. Illi dina l-Onorabbli Qorti tista tindika li il-ligi li twaqqaf il-kirjiett kummercjali li bdew qabel l-1995 fis-sena 2028 tista tindirizza il-lanjanza tall-attrici li il-kirja ma ghandiex tmiem u dwar il-lanjanza li tirrigwarda l-ammont ta' kera, jekk din l-Onorabbli Qorti thoss li l-emendi fil-ligi ma humiex bizzejjed allura tista tindika dan u tordna lill-Istat izid il-mod li bih tali kirjiet ta' fondi kummercjali ghandhom joghlew."

Rat l-atti kollha tal-kawża;

Rat id-dokumenti li ġew esebiti in atti;

Qrat ix-xhieda fil-kawża;

Rat il-verbal tal-udjenza tad-29 ta' Settembru 2020 fejn il-kawża tħalliet għal-llum għas-sentenza.

<u>Punti ta' fatti</u>

1. Ir-Rikorrenti hija sid ta' fond kummerċjali, ossia l-ħanut numru 20, Triq Santa Luċija, Valletta.

2. Permezz ta' skrittura datata 25 ta' Jannar 1993 (a' fol 6), l-awtriċi tar-Rikorrenti, ċerta Helma Attard, għaddiet dan il-fond lill-intimata Jane Mifsud taħt titolu ta' lokazzjoni. Skont kif hemm dikjarat, il-kera kella tkun ta' LM300 fis-sena pagabbli kull sitt xhur bil-quddiem. Għalkemm fl-iskrittura ġie dikjarat ukoll li din il-kera kellha tkun għal żmien sena b'effett mill-ewwel ta' Frar 1993, l-intimata baqgħet tokkupa l-fond *ope legis* bl-istess titolu ta' kera. Dan bis-saħħa tal-artikolu 3 tal-Kap 69 li kien ġia in vigore fid-data li ġiet iffirmata l-iskrittura. Permezz tal-emendi li daħħlu fis-seħħ fil-Kodiċi Ċivili bl-artikolu 7 tal-Att X tal-2009, l-ammont ta' kera ġie regolat skont l-artikolu 1531 D tal-Kodiċi Ċivili. L-inkwilina intimata bdiet tiddepożita l-kara l-qorti wara li r-rikorrenti rrifjutat l-istess (ara affidavit tal-intimata Jane Mifsud a' fol 68). Ma ġewx preżentati in atti kopji taċ-ċedoli tad-depożitu.

3. Jirriżulta li fis-17 ta' Mejju 2021 r-rikorrenti u l-inkwilina intimata ffirmaw ftehim (a' fol 59) permezz ta' liema qablu li, b'effett mill-1 ta' Awwissu 2021, jseħħ is-segwenti:

1. Tiġi terminata volontarjament il-lokazzjoni tal-fond kif hekk regolata skont id-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 (ara skrittura a' fol 59); u

2. L-istess fond jerġa jiġi trasferit favur l-intimata b'titolu ta' lokazzjoni a tenur tad-dispożizzjonijiet tal-Att XXXI tal-1995 skont it-termini u kundizzjonijiet hemm imposti.

Punti ta' Liġi

4. Din hija azzjoni ta' ksur ta' jeddijiet fundamentali. Ir-rikorrenti qed tilmenta li l-applikazzjoni tal-provedimenti tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta, tal-Att X tal-2009 u liġijiet oħra viġenti jiksru d-drittijiet fundamentali tagħha għat-tgawdija tal-fond kummerċjali numru 20, Triq Santa Lucija, Valletta sanċit fl-Ewwel Artikolu ta' l-Ewwel Protocol tal-Konvenzjoni Ewropeja (l-Ewwel Skeda tal-Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta).

5. Dan għaliex l-artikolu 3 tal-Kap. 69 jipprekludija milli tirrifjuta li ġġedded, tgħolli jew tvarja l-kondizzjonijiet tal-kera mingħajr il-permess tal-Bord. Il-Bord huwa prekluż milli jagħti dan il-permess sakemm ma jissussistux il-kundizzjonijiet espressi fl-artikoli 4 u 9 tal-istess Kap 69 kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni (jiġifieri qabel ma daħħlu fis-seħħ l-emendi introdotti bl-Att XXIV tal-2021). Skont ir-rikorrenti il-fond kummerċjali in kwistjoni ma jissodisfax il-kundizzjonijiet kollha hemm stipulati. Hija għalhekk qed tiġi mċaħda l-pussess effettiv tal-fond imsemmi (ara premessa numru iv). Dan magħdud mal fatt li l-kera li qed tirċievi kalkolata skont l-artikolu 1531D tal-Kodiċi Ċivili li daħal fis-seħħ bl-Att X tal-2009, hija rriżorja u ma tirriflettix il-valur lokatizzju tal-fond fis-suq u l-

potenzjal tiegħu (ara premessa numru v). Ir-Rikorrenti tilmenta li b'dan il-mod hija qed iġorr piż sproporzjonat u nġust meta maqbbel ma' dak li jistħoqqilha l-inkwilina Intimata (ara premessa numru vi).

6. Dawn ir-raġunijiet hekk mogħtija huma l-istess raġunijiet li fuqhom il-Qorti Ewropeja konsistentement sabet ksur tal-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni fid-dispożizzjonijiet tal-Kap. 69 u l-emendi bl-Att X tal-2009. Dan għaliex jikkostitwixxu interferenza mad-drittijiet tal-proprjetá tas-sid li hija inkompatibbli mat-tielet prinċipju ta' bilanċ ġust stabbilit fl-imsemmi artikolu protokollari. Tali nterferenza ikkawżata b'dawn id-dispożizzjonijiet ma żżommx "bilanċ xieraq" bejn l-esiġenzi tal-interess ġenerali tal-komunitá u l-ħtieġa tal-ħarsien tad-drittijiet fundamentali tal-individwu. Dan minħabba raġunijiet indikati mir-rikorrenti fil-premessi. Il-Qrati tagħna baqgħu isegwu din il-pożizzjoni kif adottata mill-Qorti ta' Strasburgu (ara espożizzjoni dettaljata tal-prinċipji ġurisprudenzjali stabbiliti mill-Qorti Ewropea kif riflessa fil-ġurisprudenza kostanti tal-Qrati Maltin fis-sentenza **Margaret Caruana et vs L-Avukat Ġenerali et**, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Joseph Zammit McKeon), 18 ta' Marzu 2021; ara wkoll fost oħrajn **Rita Falzon vs Dun Saverin sive Xavier Cutajar et**, Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) (per Imħallef Francesco Depasquale), 20 ta' Ottubru 2021).

Konsiderazzjonijiet

7. Permezz tal-ewwel eċċezzjoni preliminari, l-intimata Jane Mifsud issollevat il-prova tat-titolu tar-rikorrenti fuq il-proprjetá in kwistjoni. Din l-eċċezzjoni ġiet sollevata f'iktar min okkażjoni waħda.

Il-ġurisprudenza kostanti tgħallem li l-prova tat-titolu ma hijiex sine qua non sabiex tirnexxi azzjoni ta' indole kostituzzjonali u/jew konvenzjonali bħal ma hi azzjoni ta' rivendika:

"*Illi biex wieħed ikun f'qagħda li juri li ġarrab ksur tal-jedd fundamentali tiegħu taħt l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni m'għandux għalfejn jipprova titolu assolut u lanqas wieħed oriġinali bħallikieku l-azzjoni dwar ksur ta' jedd fundamentali kienet waħda ta' rivendika (Kost.* ***27.3.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Ian Peter Ellis et vs Avukat Ġenerali et****). Huwa biżżejjed, għall-finijiet ta' dak l-artikolu, li wieħed juri li għandu jedd fil-ħaġa li tkun li bih jista' jieqaf għall-pretensjonijiet ta' ħaddieħor. Imbagħad, għall-finijiet tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni, huwa biżżejjed li l-persuna turi li kellha l-pussess tal-ħaġa li tkun;*" (**Robert Galea vs Avukat Ġenerali et** (mhux appellata), Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali), 7 ta' Frar 2017).

8. Minn eżami tal-kuntratt ta' diviżjoni tas-26 ta' Awwissu 2020 anness mar-rikors promotur bħala Dok B (a' fol 8) jirriżulta li r-Rikorrenti Wilhelmina Attard ġiet assenjata l-porzjon B li tinkludi l-proprjetá in kwistjoni (ara para (bb) a' fol 17). It-titolu pretiż mir-Rikorrenti fuq l-istess huwa għalhekk indubbjament wieħed validu. Isegwi li r-Rikorrenti għandha dritt tippretendi

li tgawdi ħwejjiġha u, aktar minn hekk, titlob il-ħarsien tal-jeddijiet tagħha fuq ħwejjiġha meta dawn ikunu miċħuda.

9. Il-Qorti sejra għalhekk tiċħad l-ewwel eċċezzjoni preliminari tal-inkwilina intimata u tgħaddi biex tikkonsidra l-mertu.

10. Qabel xejn il-Qorti tirrileva li minkejja li l-partijiet jittrattaw l-artikolu 37 tal-Kostituzzjoni, inkluż ir-rikorrenti fin-nota ta' osservazzjonijiet tagħha (ara para 20 tan-nota), ir-rikors huwa unikament kostruwit fuq ksur tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni **biss**. Dan huwa indikazzjoni li rikorsi ta' din ix-xorta tant qed isiru b'mod mekkanizzat. Ir-rikorrenti saħansitra insiet x'qed titlob. Din ma hiex serjeta', l-aktar l-aktar meta si tratta ta' azzjoni Kostituzzjonali.

11. Di piu' jirrisulta li l-ksur ma kienx għall-perjodu kollu indikat jew pretiż mir-rikorrenti. Dan qiegħed jingħad fid-dawl ta' dak li ġie dikjarat mir-rikorrenti stess fil-verbal tal-14 ta' Diċembru 2020 meta ngħata d-digriet tal-ħatra tal-perit tal-Qorti. Dak in-nhar ġie indikat il-perjodu li kellu jittieħed in konsiderazzjoni mill-Perit ai fini ta' kumpens fost oħrajn. Dan kellu jkun mid-19 ta' Awwissu 1987 meta l-kirja mertu ta' dawn il-proċeduri bdiet fit-12 ta' Jannar 1993 !! Il-Qorti ma tafx x'taqbad tgħid, iżda aħjar in-nieqes milli żżejjed (ara a' fol 6).

12. L-intimata fir-risposta tagħha ssostni li jekk din il-kirja ġiet iffirmata fil-25 ta' Jannar 1993, it-tibdil fil-liġi bis-saħħa tal-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili, il-fond kien ser jirriverti lura għas-sidien tmien snin oħra. Għalhekk,

ai fini ta' ksur tal-artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni kien japplika biss bejn 1993 u meta daħlet il-bidla fil-liġi. Il-Qorti ma taqbilx għal kollox ma din is-sottomissjoni, peress li tajjeb jew ħażin, għal għadd ta' snin, is-sid xorta ma setax jittermina l-kirja, veru iżda, li l-perjodu ta' rilokazzjoni forzuża issa ma kienitx **ad infinitum** iżda għat tmien snin oħra biss. Dan huwa fattur li din il-Qorti ser tkun qegħdha tieħu in konsiderazzjoni għall-fissazzjoni ta' kumpens.

13. L-anqas ma tista' din il-Qorti ma tikkonsidrax li fil-mori tas-smiegħ tal-Kawża il-post reġa' ġie mikri lill-intimata b'kirja ġdida skont kif inhi l-liġi llum. Dan għaliex li bl-introduzzjoni tal-artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili, l-isperanza li l-post jittieħed lura mis-sid ġiet issa rejalizzabbli konkretament b'data magħrufa u determinata, tant li l-intimata konsapevoli minn dan, daħlet f'kirja ġdida mas-sid f'termini aktar favorevoli għar-rikorrenti. Għalhekk, fid-dawl ta' din il-konsiderazzjoni, il-Qorti ser tkun qed tqies dan kollu kemm għar-rigward ta' spejjes tal-ħatra tal-perit tal-Qorti minħabba dak li ser jingħad aktar 'l isfel u għall-perjodu li tulu ġie riskontrat il-ksur artikolu 1 tal-Ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

14. Safejn l-azzjoni hija mibnija fuq l-ewwel artikolu tal-ewwel protokoll tal-Konvenzjoni, il-fatti tal-każ in diżamina huma identiċi għal dawk ravviżati fid-diverżi sentenzi tal-Qorti Ewropea u tal-Qrati tagħna ċitati fis-sentenza su riferuta. Għaldaqstant japplikaw l-istess konsiderazzjonijiet legali hemm esposti. Isegwi li fil-każ tal-lum din il-Qorti tasal għall-istess konklużjoni li waslu għaliha Qrati oħra ripetutament f'kawżi ta' din ix-xorta u f'ċirkostanzi

simili, u ċioe li l-artikoli msemmija tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fiż-żmien li ġiet intavolata din l-azzjoni huma leżivi tad-drittijiet fondamentali tas-sidien kif garantiti bl-ewwel artikolu tal-ewwel Protokoll tal-Konvenzjoni.

15. Din il-Qorti għalhekk tilqa' l-ewwel żewġ talbiet tar-Rikorrenti u tiddikjara illi, fil-konfront tar-rikorrenti, l-operazzjonijiet tal-artikoli 3, 4 u 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fiż-żmien rilevanti, u l-operazzjonijiet viġenti tal-artikoli 1531D u 1531I kif miżjuda bl-Att X tal-2009, qiegħdin jagħtu dritt ta' rilokazzjoni għall-fond kummerċjali numru 20, Triq Santa Luċija, Valletta a favur tal-intimata Jane Mifsud. B'hekk jilledu d-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea. Pero' din il-leżjoni qed tkun riskontrata minn din il-Qorti mill-25 ta' Jannar 1993 sas-17 ta' Mejju 2021, meta saret il-kirja ġdida fil-mori ta' dawn il-proċeduri. L-anqas ma din il-Qorti tista' tinjora li bis-saħħa tal-introduzzjoni ta' artikolu 1531I tal-Kodiċi Ċivili sa fejn jirrigwarda l-isperanza tar-ripreża tal-fond ġiet ameljorata, anke jekk mid-dħul ta' dan l-artikolu sal-perjodu imsemmi f'dan l-artikolu ir-rikorrenti ma setgħetx tirrifjuta ir-rilokazzjoni. Konsegwentement il-Qorti sejra tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Avukat tal-Istat u l-eċċezzjonijiet min-numri 7 sa 12 tal-inkwilina intimata Jane Mifsud pero bil-mod kif spjegat.

16. In kwantu għall-eċċezzjonijiet numri 2 sa 5 tal-istess intimata Mifsud jingħad li, kif inhu ben stabbilit, l-inkwilin la jaħti għal-liġi u lanqas jista' joffri

rimedju. Il-preżenza tiegħu f'kawżi bħal dawn ma hijiex biex jirrispondi għal liġi leżiva ta' drittijiet fundamentli, jiġi kkundannata għal xi sanzjoni, jiġi addebitat lilu tali leżjoni u l-ħlas konsegwenzjali ta' danni. Huwa l-Istat li jrid jagħmel dan. Il-preżenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju. Kif ġie kemm il-darba ribadit, "*kumpens bħal dak għandu jbatih biss l-Istat minħabba li l-ksur li qed iġarrab ir-rikorrent huwa l-effett dirett tal-liġi li ddaħħlet bl-Att XXIII tal-1979. L-intimati Ganado nqdew b'liġi li tathom jeddijiet ġodda li ma kellhomx fiż-żmien meta ngħatat il-konċessjoni enfitewtika, iżda ma għamlu xejn biex jiksbu dan il-jedd b'mod illegali. Fid-dawl tal-massima qui suo jure utitur neminem laedere videtur, l-Qorti ma tistax issib li l-intimati Ganado jridu jagħmlu tajjeb huma wkoll għall-ħlas tal-kumpens lir-rikorrent minħabba s-sejbien ta' ksur tal-jedd fundamentali tiegħu. Din il-fehma tinbena wkoll fuq il-fatt li l-ilment tar-rikorrent jirrigwarda liġi li jagħmilha l-Istat u mhux iċ-ċittadin li, min-naħa tiegħu, għandu jedd jinqeda biha fil-parametri tagħha u safejn din ma titqiesx li qiegħda tikser il-jedd fundamentali tas-sid;*

Illi kif inhu miżmum u mgħallem "fil-każ ta' liġi leżiva tad-drittijiet konvenzjonali jew kostituzzjonali, huwa l-Istat u mhux iċ-ċittadin li għandu jirrispondi. Għax huwa prinċipalment l-obbligu tal-Istat, u mhux tal-inkwilin, li jassigura li d-drittijiet fundamentali tas-sid ma jinkisrux" (Kost. ***24.2.2012*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Louis Apap Bologna vs Kalċidon Ċiantar et****; u Kost.* ***6.2.2015*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Sean Bradshaw et vs L-Avukat Ġenerali et****)*;"

17. Dan ma jfissirx li l-inkwilina Intimata m'għandhiex tkun leġittima kontradittriċi f'din il-kawża. Kif sewwa ritenut mil-Qorti Ċivili (sede Kostituzzjonali) fis-sentenza **Margaret Psaila et vs l-Avukat Ġenerali et** datata 27 ta' Ġunju 2019, "*Din il-Qorti tosserva li, ghalkemm hija taqbel mat-tezi tal-intimata Camillleri li, ladarba hi agixxiet skont il-ligi, allura m'ghandhiex legalment tirrispondi ghall inkostituzzjonalita tal-ligi jew tehel spejjez tal-kawza, u huwa l-istat li huwa finalment responsabili, izda mill-banda l-ohra, il-proceduri odjerni necessarjament jaffettwaw lill-intimata stante li hi parti fir-rapport guridiku li huwa regolat b'ligi li l-kostituzzjonalita taghha qed tigi attakkata. Ghaldaqstant il-prezenza taghha f'dawn il-proceduri hija necessarja ghall-finijiet tal-integrita` tal-gudizzju. Hi bhala inkwilina tal-fond in kwistjoni ghandha interess guridiku f'din il-kawza peress li l-meritu jikkoncerna lilha direttament (ara* ***Evelyn Montebello et vs Avukat Generali et****, Kost 13/07/2018;* ***Sam Bradshaw et vs Avukat Generali et****, Kost 06/02/2015 u* ***Raymond Cassar Torreggiani vs Avukat Generali****, Kost 22/02/2013).*" (ara wkoll **J&C Properties Limited vs Avukat Ġenearli** ċitata supra).

18. Il-Qorti sejra għaldaqstant tiċħad l-imsemmija eċċezzjonijiet numri 2 sa 5 tal-inkwilina Intimata u tgħaddi biex tqis il-bqija tat-talbiet rimedjali.

19. Bħala rimedju għal din il-vjolazzjoni, r-Rikorrenti qed, inter alia, titlob lil Qorti tiddikjara u tidddeċiedi illi "*ir-rikorrenti ma hix obbligata ġġedded il-kirja tal-fond 20, Triq Santa Luċija, Valletta, lill-intimata Jane Mifsud (K.I.*

141966M) u tiddikjara għalhekk illi r-rikorrenti hija intitolata tirriprendi l-pussess sħiħ tal-istess fond;" (tielet talba) u kif ukoll tiddikjara lil-intimat Avukat tal-Istat responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentli tar-rikorrenti (raba, ħames u sitt talba).

20. Din il-Qorti tara li t-tielet talba għar-ripreża tal-pussess sħiħ tal-fond ġiet eżawrita filwaqt l-eċċezzjoni numru 6 li tilqagħha ġiet sorvolata. Dan bis-saħħa tal-iskrittura datata 17 ta' Mejju 2021 fejn ir-rikorrenti u l-intimta Mifsud itterminaw il-kirja regolata skont il-Kap. 69 u daħlu f'oħra regolata skont id-dispożizzjonijiet tal-Att XXXI tal-1995. Il-Qorti sejra għaldaqstant tastjeni milli tieħu konjizzjoni ta' din it-talba tar-rikorrenti u tas-sitt eċċezzjoni tal-inkwilina intimata.

21. Imiss issa li tiġi kkunsidrata t-talba tar-Rikorrenti għall-kumpens.

22. Rigward it-talba għal kumpens u d-danni sofferti mir-Rikorrenti qed issir referenza għal dak li qalet il-Qorti Ċivili (Sede Kostituzzjonali) per imħallef **Joseph R. Micallef fis-sentenza Robert Galea vs Avukat Ġenerali et datata 7 ta' Frar 2017.** Minħabba l-mod ċar u raġjonat tal-mod kif inhu espost l-argument dwar il-materja, ikun utli li parti minn din is-sentenza tiġi riprodotta "in extenso":

"*li l-kumpens mistħoqq lill-persuna wara li jkun instab li din ġarrbet ksur ta' xi jedd fundamentali tagħha ma huwiex l-istess bħal-likwidazzjoni u ħlas ta'*

danni mġarrba. Minbarra dan, ir-rikorrent ma jistax jistrieħ fuq l-għoti ta' kumpens taħt l-artikolu minnu msemmi tal-Konvenzjoni. Fl-ewwel lok, il-Konvenzjoni tagħmel mil-liġijiet ta' Malta safejn id-dispożizzjonijiet tagħha kienu inkorporati fil-Kapitolu 319 tal-Liġijiet ta' Malta. L-imsemmi artikolu ma kienx hekk inkorporat. Fit-tieni lok, huwa maqbul li d-dispożizzjonijiet ta' dak l-artikolu jgħoddu għall-Qorti ta' Strasbourg u mhux għall-qrati domestiċi tal-Pajjiżi Membri tal-Kunsill tal-Ewropa Ara Kost. ***30.9.2016*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Maria Stella Azzopardi Vella et vs Avukat Ġenerali et****;*

Illi b'daqshekk ma jfissirx li t-talbiet tar-rikorrent dwar l-għoti ta' rimedju mhumiex sejrin jintlaqgħu. Jekk ma jistgħux jintlaqgħu talbiet għal-likwidazzjoni ta' kumpens u danni bis-saħħa tal-imsemmi artikolu 41 tal-Konvenzjoni, jista' u sejjer jingħata rimedju taħt il-kriterji tal-għoti ta' rimedju bħal dan minn din il-Qorti fis-setgħat u kompetenza attwali tagħha (Kost. ***17.12.2010*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Philip Grech pro et noe vs Direttur tal-Akkomodazzjoni Soċjali et****). Għalhekk, il-Qorti tasal għall-fehma li t-tieni rimedju mitlub mir-rikorrenti fit-tielet, ir-raba' u l-ħames talbiet tiegħu ma jistħoqqlux jintlaqa', imma sejjer jingħata kumpens taħt it-tieni talba tiegħu;*

Illi huwa llum stabilit li r-rimedju li tista' tagħti din il-Qorti huwa kumpens għall-ksur tad-dritt fundamentali u mhux danni ċivili għal opportunita' mitlufa (Kost. ***22.2.2013*** *fil-kawża fl-ismijiet* ***Albert Cassar et vs Onor. Prim Ministru et****)."*

Il-Qorti Kostituzzjonali fis-sentenza ***Josephine Azzopardi pro et noe vs Avukat Ġenerali et****, 12 ta' Lulju 2019 rriteniet li "Hu ben stabbilit fil-gurisprudenza ta' dawn il-Qrati li rimedju kostituzzjonali ma jfissirx necessarjament ir-rimbors tal-valur shih fuq is-suq lis-sid (Q. Kost. 1/2017,* ***Chemimart Ltd [C74] v. Avukat Generali et,*** *deciz 14 ta' Dicembru, 2018.). Dan ghal diversi ragunijiet li din il-Qorti fissret fis-sentenza fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et*** *(Q. Kost. 80/14 deciz 25 ta' April, 2018)***.**

Jigi osservat li l-kalkoli tal-attrici ma jqisux il-ghan legittimu u socjali tal-ligi, il-fatt illi l-ligi tehlisha mill-obbligazzjoni tat-tiswijiet, il-fatt li fost ir-rimedji hemm dak li jippermettilha tfittex li tiehu lura l-fond bla ma tinzamm milli taghmel hekk b'applikazzjoni tal-Art. 12A tal-Kap. 158, u l-fatt illi l-Art. 1 tal-Ewwel Protokoll ma jiggarantix dhul daqskemm jaghti s-suq hieles. Qieghda tassumi wkoll illi kinet sejra ssib min jikri l-appartament ghaz-zmien kollu li ghalih qieghda tippretendi kumpens, u wkoll mill-2002, u li dan il-kerrej kien sejjer jassumi hu l-obbligazzjoni ta' manutenzjoni u tiswijiet....

.... Kif gie ritenut fis-sentenza ta' din il-Qorti deciza fil-31 ta' Ottubru, 2014, fl-ismijiet ***Igino Trapani et v. Kummissarju tal-Artijiet u Avukat Generali*** *u citata wkoll mill-ewwel Qorti fis-sentenza appellata, kull kaz ghandu jigi trattat u deciz fuq il-fattispecie tieghu. Il-Qorti zzid tghid ma' dan li ghandu jigi kkonsidrat, kemm il-htiega li l-Istat jipprovdi ghal akkomodazzjoni socjali*

u wkoll min-naha l-ohra dawk il-fatturi li gharrfet l-ewwel Qorti fis-sentenza taghha u li din il-Qorti tikkondividi.

Il-Qorti tikkonsidra li l-ewwel Qorti ma naqset bl-ebda mod fl-ezercizzju taghha fil-komputazzjoni tal-kumpens, izda izzid mal-konsiderazzjonijiet tal-ewwel Qorti, dawk il-konsiderazzjonijiet maghmula minn din il-Qorti stess fis-sentenzi taghha ricenti fl-ismijiet ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru et (****Q. Kost. 72/2015, 75/2014, 77/2014, 80/2014, 81/2014, 82/2014, 85/2014, 87/2014, 88/2014, 90/2014, 91/2014, 94/2014, 95/2014, 96/2014 u 98/2014, decizi 25 ta' April, 2018; Q.Kost. 93/2014 deciz 31 ta' Jannar 2019; Q.Kost. 79/2014 u 97/2014 decizi 29 ta' Marzu 2019) li ghalihom qed issir debita riferenza, fejn f'sfond u f'cirkostanzi simili, din il-Qorti elenkat diversi fatturi relevanti ghal-likwidazzjoni ta' kumpens xieraq applikabbli ghal kaz odjern u li huma s-segwenti:*

(i) il-fatt li kienet l-attrici flimkien ma' hutha li ippermettew lill-okkupanti li jkomplu jzommu l-fond sal-2007 meta, bejn l-2002 u l-2007, qabel ma ddahhal l-art. 12A tal-Kap. 158, setghu fittxew l-izgumbrament taghhom;

(ii) iz-zmien bejn l-2007 u meta hadet lura l-pussess battal tal-appartament li l-attrici damet imcahhda mit-tgawdija ta' hwejjigha minghajr kumpens xieraq;

(iii) il-valur tas-suq tal-fond u l-valur lokatizju tieghu ghalkemm dan ma jfissirx necessarjament li l-attrici kienet sejra ssib tikrih daqshekk u bl-istess kondizzjonijiet dwar responsabilita' ghal tiswijiet bhal fil-kaz ta'kiri kontrollat;

(iv) l-ghan legittimu u socjali tal-ligi impunjata;

(v) il-fatt li l-kumpens li jinghata ghall-ksur tad-drittijiet fondamentali ma huwiex l-istess bhad-danni civili izda, minkejja dan ghandu jkun kumpens shih li, kemm jista'jkun, iqieghed lill-attur fil-posizzjoni li kien ikun fiha li kieku dak il-ksur ma sehhx;

(vi) l-incertezza li ghaddiet minnha l-attrici dwar jekk qattx setghet tiehu hwejjigha lura, u meta;

(vii) il-fatt li kienet imcahhda wkoll mill-possibilita' li tizviluppa l-arja tal-appartament, u

(viii) il-fatt li biex tiehu dan ir-rimedju l-attrici kellha taghmel spejjez biex tiftah din il-kawza u biex tfittex l-izgumbrament tal-okkupanti tal-fond." (Q.Kost. 72/2015, ***Josephine Azzopardi et v. Onorevoli Prim'Ministru et,*** *deciz 25 ta' April 2018.)....*

.... Tenut kont li l-Qorti hi tal-fehma li m'ghandhiex tiddipartixxi fil-kaz odjern mill-limiti tal-kumpens generalment likwidat f'kazijiet simili (Ghalkemm il-fattispecie tal-kull kaz jinbidel, ara Q. Kost. 1/12, ***Raymond***

Cassar Torreggiani et v. Avukat Generali et, *deciz 29 ta' April, 2016 €5,000, Q. Kost. 12/13,* ***Ian Peter Ellis pro et noe v. Maggur Alfred Cassar Reynaud et,*** *27 ta' Jannar, 2017, €15,000; Q. Kost. 2/17,* ***Maria Pia sive Maria Galea v. Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €10,000; Q. Kost. 1/17,* ***Chemimart Ltd v. Avukat Generali et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €5,000; Q. Kost. 8/16,* ***Sergio Falzon et v. Alfred Farrugia et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €15,000 ; u Q. Kost. 7/17,* ***Alessandra Radmilli v. Joseph Ellul et,*** *14 ta' Dicembru, 2018, €25,000 u in partikolari is-sentenzi fl-ismijiet* ***Josephine Azzopardi pro et noe v. Onor. Prim'Ministru*** *decizi fil-25 ta' April, 2018, skont ir-riferenza fin-nota ta' qabel din) sabiex tinzamm ir-relattivita` fir-rigward u, wara li hadet is-suespost in konsiderazzjoni, qieghda tikkonsidra li l-aggravju tar-rikorrenti mhuwiex gustifikat."*

23. Għal likwidazzjoni ta' kumpens xieraq fid-dawl tal-fatturi suesposti, l-Qorti tieħu in konsiderazzjoni s-segwenti fatti in eżami:

1. Il-perjodu relattivament qasir li r-rikorrenti damet imċaħħda mill-pussess tal-fond in kwistjoni, preċiżament min meta ippervjena għandha per via di sucessione e divisione skont il-kuntratt imsemmi tas-26 ta' Awwissu 2020 sakemm ġiet terminata l-kirja volontarjament b'effett mill-1 ta' Awwissu 2021;

2. Il-valur lokatizzju skont is-suq kif indikat mill-espert maħtur mill-Qorti, l-Perit Elena Borg Costanzi, għas-sena 2020, li hu deċiżament ferm

ogħla mill-kera li kellha tipperċepixxi r-Rikorrenti skont l-artikolu 1531D kif miżjud bl-Att X tal-2009 (ara rapport a' fol 53). Għajr għall-emendi li ġew hekk fis-seħħ permezz tal-Att X tal-2009, ma kien hemm l-ebda mod li l-kera tiżdied. Isegwi li bl-ebda mod ma jista' jitqies li dik il-kera kienet kumpens xieraq għar-Rikorrenti għaċ-ċaħda tat-tgawdija tal-proprjeta` tagħha. Għalkemm f'dan ir-rigward irid jingħad li skont il-Perit tal-Qorti għall-perjodu bejn 1993 u 1998 il-kera kellha tkun ta' €1500. Skont il-kuntratt tal-1993 għal dawn is-snin il-kera kienet ta' €14,000. Iġifieri għal dawk it-tlett snin il-kera kienet skont il-prezz tas-suq. Irid jingħad ukoll li f'kull kumpens irid ukoll jittieħed kont tal-kera li tħallset.

3. Il-fatt ta' jekk ir-Rikorrenti kienitx neċessarjament ser issib lil min jikri l-fond mingħajr waqfien b'dik il-kera u bl-istess kondizzjonijiet. Dan għalkemm irid jingħad li l-binja tinstab il-Belt Valletta "*f'posizjoni tajba ħafna bħala parti fit-terran ta' binja prominenti u fi triq prominenti u pedonali, fl-Urban Conservtion Area, biswit stabilimenti żgħar bħal ma huma ħwienet u diversi kafetteriji*" (ara rapport a' fol 48 para 7).

4. Il-fatt li r-Rikorrenti ma kellha l-ebda għażla, ukoll minħabba li l-ebda rimedju ma setgħa jingħata mil-Bord tal-kera skont il-ligi qabel l-Att XXIV tal-2021, għajr li tistitwixxi l-proċeduri odjerni biex tieħu kumpens xieraq.

24. Għal dak li jirrigwarda l-kalkolu tat-telf monitarju tal-awturi tar-rikorrenti, il-Qorti tqis utli li jiġi eżaminat il-komportament tal-istess awturi. Altru li l-awtur ta' dak li jkun sa mill-bidu tal-iskadenza tal-kirja, jkun għamel dak kollu possibbli biex skont il-liġi jirrevendika d-drittijiet proprjetarji tiegħu però dejjem sab l-ostaklu fil-liġi, u altru awturi, li minkejja dak li tgħid il-liġi, baqgħu qatt ma għamlu xejn. Jista' jkun minħabba letarġija jew għax addirittura kienu kuntenti bil-presenza tal-okkupant fil-proprjetá tagħhom. Ai fini ta' kumpens biss, is-suċċessuri tal-awturi f'kawżi ta' din ix-xorta, ma jistgħux jikkapitalizzaw mill-passivitá tal-awturi tagħhom.

25. Fis-sitwazzjoni li għandha quddiemha din il-Qorti, ma hemm xejn fl-atti li b'xi mod jindika li l-awtriċi tar-rikorrenti għamlet xi tentattiv biex tipprova timmittiga l-effetti tal-Kap. 69. Jidher għalhekk li, b'differenza mir-Rikorrenti, hija dejjem aċċettat il-kera bla oġġezzjoni jew riżerva. Di fatti fl-affidavit tagħha tgħid li l-kera bdiet tiddepositha meta "*is-sinjura Wilhelmina Sottile Attard waqfet taccetta l-kera"* (a' fol 68). Huwa veru li l-eredi jidħol fiż-żarbun tad-decuius imma huwa veru ukoll li l-għemil tal-mejjet jitqies li huwa tal-werriet bit-tajjeb jew il-ħażin tiegħu. F'dan il-każ l-awturi tar-rikorrenti ma ħassewx li kellhom jikkuraw id-drittijiet tagħhom tempestivament. F'każijiet fejn min ikun oriġinarjament ikun sid ikun miet, il-Qorti trid toqgħod attenta aktar xi jgħidu l-partijiet, għaliex fuq il-mejjet kulħadd ikanta.

26. Flimkien ma' dawn iċ-ċirkostanzi kollha li joħorġu mill-atti skont ir-regoli li l-Qrati tagħna minn żmien għal żmien inqdew bihom f'każijiet li jixxibħu, il-Qorti sejra wkoll iżżomm bħala gwida għall-fini ta' quantum id-deċiżjonijiet tal-Qorti Kostituzzjonali indikati fl-aħħar sentenza ċitata. Din il-Qorti għaldaqstant issib xieraq li jitħallas kumpens lir-Rikorrenti fis-somma ta'ghoxrin elf ewro (€20,000). Din is-somma ma hiex tqis ukoll iż-żmien li r-Rikorrenti ħadet biex tressaq l-ilment tagħha quddiem il-Qorti. Dan għal raġunijiet indikati mill-Qorti Ewropea fil-każ fl-ismijiet **Apap Bologna vs Malta**, 30 ta' Novembru 2016 para 46.

27. Dan l-ammont għandu jitħallas mill-Avukat tal-Istat li, kif illum jixhed ismu stess, qed jirrapreżenta l-Istat. Kif ġia ingħad supra, l-presenza tal-inkwilin f'dawn il-kawżi hija biss meħtieġa għall-integrita' tal-ġudizzju.

Decide

Għaldaqstant u għar-raġunijiet fuq imsemmija, il-Qorti qiegħdha taqta' u tiddeċiedi din il-kawża billi;

Tilqa' l-ewwel talba tar-Rikorrenti u tiddikjara illi l-fatti suesposti jikkostitwixxu ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Ewwel Artikolu tal-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea magħmula parti mill-liġi ta' Malta bis-saħħa tal-Att dwar il-Konvenzjoni Ewropeja (Kap. 319 tal-Liġijiet ta' Malta) u dan bil-mod kif spjegat aktar 'l fuq.

Tilqa' t-tieni talba tar-Rikorrenti u konsegwement tiddikjara u tiddeċiedi illi l-operazzjonijiet tal-artikoli 3, 4 u 9(b) tal-Kap. 69 tal-Liġijiet ta' Malta kif kienu viġenti fiż-żmien rilevanti, u l-operazzjonijiet viġenti tal-artikoli 1531D u 1531I kif miżjuda bl-Att X tal-2009, taw dritt ta' rilokazzjoni għall-fond kummerċjali numru 20, Triq Santa Luċija, Valletta a favur tal-intimata Jane Mifsud bi ksur tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kif sanċiti fl-Artikolu 1 ta' l-Ewwel Protokol tal-Konvenzjoni Ewropea.

Tastjeni milli tieħu konjizzjoni tat-tielet talba u s-sitt eċċezzjoni tal-Intimata Jane Mifsud għar-raġuni msemmija aktar il-fuq f'din is-sentenza.

Tilqa' r-raba talba tar-Rikorrenti u tiddikjara u tiddeċiedi illi l-intimat Avukat tal-Istat huwa responsabbli għal kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji sofferti mir-rikorrenti b'konsegwenza tal-leżjoni tad-drittijiet fundamentali tar-rikorrenti kawża tal-fatti fuq spjegati.

Tilqa' l-ħames talba tar-Rikorrenti u tillikwida l-istess kumpens u danni kif sofferti mir-rikorrenti fl-ammont ta' ghoxrin elf ewro (€20,000).

Tilqa' s-sitt talba tar-Rikorrenti u tikkundanna lill-Avukat tal-Istat jħallas lir-rikorrenti l-istess kumpens u danni pekunjarji u non-pekunjarji hekk kif likwidati ai termini tal-liġi, bl-imgħax legali mid-data tas-Sentenza sad-data tal-pagament effettiv.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha tal-Intimat Avukat tal-Istat.

Tiċħad l-eċċezzjonijiet kollha rimanenti tal-Intimat Jane Mifsud.

Bl-ispejjeż kollha, inklużi tal-Intimata Jane Mifsud, jitħallsu mill-Intimat Avukat tal-Istat. Spejjes tal-Perit maħtur mill-Qorti għandhom ikunu sopportati kwantu għal sitta minn għaxra ($^{6}/_{10}$) mill-intimat Avukat tal-Istat u kwantu għal erbgħa minn għaxra ($^{4}/_{10}$) mir-rikorrenti.

Tordna lir-Reġistratur Qrati Ċivili u Tribunali sabiex jibgħat kopja ta' din is-sentenza lill-Ispeaker tal-Kamra tad-Deputati skont l-artikolu 242(1) tal-Kap. 12 tal-Liġijiet ta' Malta malli din is-sentenza tgħaddi in ġudikat.

Imħallef Toni Abela

Deputat Reġistratur